

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

2^E MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE CONCERNANT LE LIEU-DIT „OP DER HAART“



SEKTION: B DE LALLANGE

FLURNAMEN: „RUE DE MONDERCANGE“, „RUE DE COLOGNE“

Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette

BP 145

L-4002 Esch-sur-Alzette



architecture et aménagement s.a.

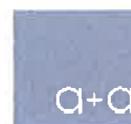
9b, Plateau Altmünster

L-1123 Luxembourg

Tél.: +352 26 20 60 – 1

Fax: +352 26 20 60 40

e-mail: info@a-a.lu



Accord du conseil communal	Date / Signature
Avis Commission d'aménagement	Date / Signature
Avis du Ministre de l'Environnement	Date / Signature
Vote du conseil communal	Date / Signature
Approbation du Ministre de l'Environnement	Date / Signature
Approbation du Ministre de l'Intérieur	Date / Signature
Date de la publication	Date / Signature
Date d'entrée en vigueur	Date / Signature

Version vom 07.10.2016

Inhalt

Einführung	5
Teil 1 – Rapport de présentation	6
1.1 Grundlinien des Projektes [Orientations fondamentales du projet]	6
1.1.1 Zielsetzung	6
1.1.2 Lage und Bestandssituation	7
1.1.3 Strategische Gemeindeentwicklungsplanung und bauplanungsrechtliche Situation	10
1.1.4 Schéma Directeur	11
1.1.5 Prüfen der Erfordernis zur Durchführung einer SUP	11
1.2 Berücksichtigung der Ziele des Artikel 2 des Gesetzes ACDU [Respect des objectifs de l'article 2 de la loi ACDU]	12
1.1.1 Utilisation rationnelle du sol et de l'espace urbain et rural	12
1.1.2 Développement harmonieux des structures urbaines et rurales	12
1.1.3 Utilisation rationnelle de l'énergie	12
1.1.4 Amélioration de la qualité de vie et de la qualité urbanistique	13
1.1.5 Respect du patrimoine culturel et protection de l'environnement naturel	13
1.1.6 Garantie de la sécurité, salubrité et hygiène publiques	13
1.3 Konformität mit den Plänen und Programmen, die nach dem Gesetz vom 21.05.1999 erstellt wurden [Conformité avec les plans et programmes établis selon la loi du 21.05.1999]	14
1.1.1 Le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire	14
1.1.2 Les Plans Directeurs Sectoriels	17
1.1.3 Les Plans Régionaux	17
1.1.4 Les Plans d'occupation du sol	17
1.1.5 Sonstige nationale und regionale Planungen	17
1.4 Hauptphasen der Ausführung [Principales phases d'exécution]	18
Annexe: Orientations fondamentales du PAG (tableau)	19
Teil 2 – Projet de Modification du Plan d'Aménagement Général	20
2.1 Champ d'application	20
2.2 Modification envisagée	22
1.1.1 Changement des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	22
1.1.2 Les zones superposées	23
2.3 Partie graphique	24
2.4 Partie écrite	26
Annexes	30
A 1 Partie graphique – Compilation du contenu de la partie graphique de la modification partielle du PAG	30

- A 2 Avis de la Ministre de l'Environnement sur demande d'avis conformément à l'article 2 paragraphe 2 de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement _____ 30
- A 3 Avis du CNRA concernant le PAP à Esch-sur-Alzette au lieu-dit « op der Haart » _____ 30

Einführung

Zur Realisierung eines Einkaufszentrums innerhalb eines städtischen Quartiers in Esch-sur-Alzette wurde bereits im Jahre 2009/ 2010 eine Modification ponctuelle du PAG ‚Op der Haart‘ durchgeführt, die am 23.08.2010 vom Innenministerium genehmigt wurde (Référénc: 59C/002/2009). Danach entschloss sich der Projektentwickler jedoch ein alternatives Konzept zu entwickeln, das eine höhere Nutzungsmischung erlaubt, womit sich das geplante Projekt letztendlich noch besser in das städtebauliche Umfeld einpasst.

Für die Umsetzung des neuen Konzeptes sind Flächenumwidmungen im Projektgebiet und somit auch im derzeit gültigen PAG der Stadt Esch-sur-Alzette erforderlich. Mit Hilfe der folgenden ‚Modification ponctuelle du PAG‘ möchte der Projektentwickler daher zusammen mit der Stadt die Initiative zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt ergreifen.

Das vorliegende Dokument wurde unter Anwendung des ‚Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain‘ und der anhängigen Reglemente erstellt. Nach dem Art. 108bis des Gesetzes ist für die vorliegende ‚Modification ponctuelle‘ die Erstellung einer ‚étude préparatoire‘ nicht erforderlich.

Entsprechend werden für die Erstellung der Dokumente zur punktuellen Änderung des PAG in der Stadt Esch-sur-Alzette die folgenden Ausführungsbestimmungen angewendet:

- Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune;
- Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;
- Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Teil 1 – Rapport de présentation

1.1 Grundlinien des Projektes [Orientations fondamentales du projet]

1.1.1 Zielsetzung

Zur Verbesserung der städtebaulichen Integration des Projektes unter Gewährleistung einer besseren Funktionenmischung hat sich die Cactus-Gruppe entschlossen, ihr ursprüngliches Konzept für den Bau eines Einkaufszentrums in Esch-Lallange mit einer Gesamtfläche von 35.000 m² zu optimieren. Um der Kritik der Einpassung des Projektes in den Bestand (mit angrenzendem Wohnquartier) entgegen zu treten, soll die geplante Wohnzone im Norden des Bereichs vergrößert werden. Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt zu befriedigen und die Wohnfunktion im Stadtteil weiter zu stärken, ist es zudem geplant, Wohnfunktionen in Form von Appartments in der Zone des Einkaufszentrums zu integrieren. Des Weiteren soll die Monofunktionalität des Einkaufszentrums aufgehoben werden durch die Ergänzung mit weiteren, direkt angrenzenden Funktionen, wie Fitnessstudio, Crèche, Gastronomie etc., um entsprechend eine zusätzliche Belebung des Plangebietes auch nach Ladenschluss zu ermöglichen.

Die Flächengröße des betreffenden Projektgebietes beläuft sich insgesamt auf knapp 4,1 ha. Das Gelände liegt seit mehr als 5 Jahren brach, nachdem hier ein Hobbi-Markt der Cactus-Gruppe abgerissen wurde.

Fotos

Die folgenden Fotos zeigen die wesentlichen Bereiche des Plangebietes (mit Markierung der Blickrichtungen auf dem Luftbildausschnitt).



Abb. 2: Blick von der Rue de Mondercange auf das Gelände in Richtung Südwesten (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)



Abb. 3: Blick von der Rue de Mondercange auf das Gelände in Richtung Westen (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)



Abb. 4: Blick von der Rue de Mondercange auf das Gelände in Richtung Nordwesten (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)



Abb. 5: Blick von der Rue 'Place de l'Europe' auf das Gelände in Richtung Nordosten (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)



Abb. 6: Blick von der Rue 'Place de l'Europe' auf das Gelände in Richtung Osten (mit Schule im Hintergrund an der Rue de Mondercange; Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)



Abb. 7: Blick von der Rue ‚Place de l'Europe‘ auf das Gelände in Richtung Süden (zukünftiger Bereich der HAB-2-Zone;
Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)

1.1.3 Strategische Gemeindeentwicklungsplanung und bauplanungsrechtliche Situation

Da die Fertigstellung des neuen PAG noch nicht abgeschlossen ist, und auch die Genehmigungsprozedur noch einige Zeit in Anspruch nehmen dürfte, könnte dies den Projektbeginn um viele Monate verzögern. Zur schnelleren planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung des Projektes und der begleitenden städtebaulichen Entwicklung hat sich die Gemeinde entschlossen, diese punktuelle Änderung des PAG für das Projektgebiet durchzuführen.

Die Umsetzung des überarbeiteten Projekts erfordert eine Veränderung der aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation. Gemäß der Modification ponctuelle du PAG für diesen Bereich (2010) befindet sich im Projektumgriff eine Zone d'habitation 2 (HAB-2 gemäß ‚Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain‘), die mit dieser 2. Modification ponctuelle erweitert werden soll. Diese Zone soll nach den Vorgaben der Zonierung des Art. 9 des « Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG d'une commune » ausgewiesen werden und unterliegt somit der Aufstellung eines PAP ‚nouveau quartier‘.

Mit dieser 2. Modification ponctuelle sollen die ebenfalls nach dem Gesetz von 2004 festgelegten Zonierungen ‚Zone spéciale‘ (ZS) und ‚Zone d'isolement et de transition‘ (ZIT) abgeändert werden. Die Zone spéciale wird verkleinert und in einen neuen ‚Secteur commercial Op der Haart‘ überführt. Diese Zone ist nicht an die Vorschriften des vorher genannten Règlement Grand-Ducal von 2011 gebunden, sondern wird nach dem 37er-PAG neu geschaffen. Sie sollte jedoch trotzdem mit einer künftig vorgesehenen Ausweisung im Rahmen der Neuaufstellung des PAG kompatibel sein. Entsprechend lässt sich dieser ‚Secteur commercial Op der Haart‘ später leichter in eine Zone commerciale (COM) nach Art. 17 des « RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG d'une commune » überführen.

Der Bereich der ZIT entfällt zukünftig, wobei ein Teilbereich dieser Zone dann mittels einer Zone de servitude ‚urbanisation‘ von einer Bebauung freigehalten werden soll, um einen Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung zu bilden.

1.1.4 Schéma Directeur

Nach Rücksprache mit den Verantwortlichen der ‚Direction de l'Aménagement Communal et du Développement Urbain‘ beim Innenministerium ist im Rahmen der Modification ponctuelle du PAG kein Schéma directeur zu erstellen.

1.1.5 Prüfen der Erfordernis zur Durchführung einer SUP

Gemäß Art. 2 (3) des Gesetzes vom 22. Mai 2008 ‚relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement‘ wurde im Dezember 2015 eine Anfrage von der Stadt Esch an das Umweltministerium gestellt, um zu klären, ob die geringfügige Änderung des PAG am Standort ‚Op der Haart‘ evt. erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen dürfte. In einer Antwort vom 18.01.2016 vertritt das Umweltministerium die Ansicht, dass durch die Änderung des PAG keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gemäß des o.a. Gesetzes erwartet werden und deshalb keine vertiefende Analyse im Zusammenhang mit der Erstellung eines Umweltberichtes notwendig ist. Die Stellungnahme vom Umweltministerium ist dem Anhang dieses Dossiers beigefügt; die Entscheidung, keine Umweltprüfung durchzuführen, wird mit entsprechenden Begründungen ebenfalls veröffentlicht.

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Artikel 2 des Gesetzes ACDU [Respect des objectifs de l'article 2 de la loi ACDU]

Der Art. 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 „portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ stellt die folgenden Forderungen an die Gemeinden:

- Berücksichtigung des Gemeinwohls;
- Sicherstellung von optimalen Lebensbedingungen;
- Sicherstellung einer harmonischen Inwertsetzung und einer nachhaltigen Entwicklung der Flächen.

Im Folgenden wird überprüft, ob das vorliegende Projekt den Zielen des Art. 2 des Gesetzes ACDU entspricht.

1.1.1 Utilisation rationnelle du sol et de l'espace urbain et rural

Auf dem Standort dieser Modification ponctuelle du PAG bietet sich für die Stadt Esch die Möglichkeit, eine bereits seit einigen Jahren brachliegende Fläche, die zentrumsnah innerhalb des aktuellen Bauperimeters liegt, wieder einer städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

1.1.2 Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

Für das Ziel der harmonischen Entwicklung der städtischen Strukturen in Esch-sur-Alzette wird die bestehende Wohnstruktur fortgeführt und weiter ergänzt. Dazu wird eine zusätzliche Wohnzone geschaffen; die Gebäude entlang der Rue de Mondercange sollen in den oberen Geschossen ebenfalls eine Wohnnutzung erhalten. Dahinter und in den unteren Geschossen entsteht das Einkaufszentrum, was eine städtische Mischnutzung ermöglicht und die Versorgung insbesondere des Quartiers Lallange ermöglicht. Somit entsteht hier kein monostrukturell und großflächig wirkender Einkaufsmarkt mit einem typischen Großparkplatz, sondern ein städtebaulich strukturiertes Ensemble mit vielfältigen urbanen Nutzungen, das auch die starke Nachfrage nach Wohnraum befriedigt, und zudem den ruhenden Verkehr in einer 3-geschossigen Tiefgarage versteckt. Entsprechend passen sich die neuen Strukturen harmonisch in das Quartier bzw. in das Stadtbild ein.

Zur weiteren Verbesserung der Integration des Projektes in den Bestand werden insbesondere für den westlichen Randbereich des Projektes (in Nähe zur benachbarten Wohnbebauung) städtebauliche und landschaftsplanerische Auflagen für die Urbanisierung der Fläche im reglementarischen Teil der Modifikation des PAG getroffen.

1.1.3 Utilisation rationnelle de l'énergie

Das Ziel eines rationellen Umgangs mit der Energie kann durch die 2 Aspekte erreicht werden, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Projektes stehen:

- Durch die Neuordnung des Projektgebietes werden neue Gebäude errichtet, die gemäß der gesetzlichen Vorgaben den aktuellen energetischen Anforderungen an Neugebäude entsprechen müssen. Ab Januar 2017 müssen Wohnhäuser nach dem Passivhausstandard errichtet werden (Energieeffizienzklasse und Wärmeschutzklasse: jeweils A). Neugebäude dürften dann entsprechend bis zu 90% weniger Energie verbrauchen als der Durchschnitt der bestehenden Wohngebäude, wodurch Ressourcen geschont und CO₂-Emissionen gesenkt werden können.
- Mit dem Einkaufszentrum wird die Nahversorgung im Projektbereich sowie im Quartier verbessert, wodurch eine Nutzung des motorisierten Individualverkehrs durch die Quartiersbewohner vermindert werden könnte, da die Einkaufsmöglichkeiten künftig fußläufig erreichbar wären. Die vorgesehene Mischnutzung entspricht somit dem Prinzip der ‚Stadt der kurzen Wege‘.

1.1.4 Amélioration de la qualité de vie et de la qualité urbanistique

Das Projektgebiet hat die besten Voraussetzungen für eine kompakte Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Die Lage und die Konfiguration der Bauflächen bietet die Möglichkeit einer effizienten Erschließung und der Schaffung einer kompakten, kohärenten Siedlungseinheit.

Zudem kann hier – bedingt durch die Nähe zu Einzelhandel, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen – ein Wohnstandort entwickelt werden, der kurze Wege ermöglicht und somit eine hohe Lebensqualität bietet.

1.1.5 Respect du patrimoine culturel et protection de l'environnement naturel

Auf dem von der punktuellen PAG-Modifikation betroffenen Gebiet stand zuletzt ein Baumarkt, der bereits vor einigen Jahren abgerissen wurde. Durch die Realisierung des Projektes auf einer Brache wird somit kein kulturelles Erbe zerstört oder beeinträchtigt.

Aufgrund der derzeitigen Bestandssituation (Brachland) ist ein Schutz der natürlichen Umwelt im Plangebiet selbst nicht notwendig. Die natürliche Umwelt findet jedoch im Rahmen der Planung (durch die Integration von Grünflächen und Abstandsbereichen, z.B. mittels einer ‚Zone de servitude urbanisation‘) ihre Berücksichtigung.

1.1.6 Garantie de la sécurité, salubrité et hygiène publiques

Die planungsrechtlichen Änderungen sind angepasst an die Erschließungs- und Versorgungssituation des Standorts. Die Einhaltung der technischen Standards und Sicherheitsvorkehrungen bei der Projektumsetzung wird ebenfalls vorausgesetzt. Daher neigt die vorliegende PAG-Änderung nicht dazu, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit, Gesundheit und Hygiene darzustellen.

1.3 Konformität mit den Plänen und Programmen, die nach dem Gesetz vom 21.05.1999 erstellt wurden [Conformité avec les plans et programmes établis selon la loi du 21.05.1999]

Im Rahmen der kommunalen Planung sind folgende übergeordnete raumordnerische Pläne und Programme zu beachten:

- Le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (2003) ;
- Les Plans Directeurs Sectoriels ;
- Les Plans Régionaux ;
- Les plans d'occupation du sol ;
- Sonstige nationale und regionale Planungen.

1.1.1 Le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire

Als landesplanerischer Orientierungsrahmen und Absichtserklärung definiert das Programme Directeur grundlegende politische Zielsetzungen der Raumordnung im Großherzogtum Luxemburg und gibt entsprechende Maßnahmen vor.

Die Konformität wird nachfolgend erörtert – gegliedert nach den drei zentralen Handlungsfeldern der Raumordnung:

Handlungsfeld I „Städtische und ländliche Entwicklung“

Politisches Ziel 1: Schaffung und Erhaltung von dynamischen, attraktiven und wettbewerbsfähigen Städten, Agglomerationen und städtischen Regionen

Im Projektgebiet wird durch die Ausweisung von Mischnutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen die Wohnfunktion etabliert. Das neue Einkaufszentrum soll künftig als Ersatz für den bestehenden Cactus-Markt im Quartier Lallange fungieren und neben einer großflächigen Einzelhandelsfunktion weitere ergänzende Funktionen wie Wohnen, Sport/Fitness, Gastronomie, Kinderbetreuung o.ä. ermöglichen. Damit kann auch in Zukunft die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts erhalten und gestärkt werden.

Politisches Ziel 2: Diversifizierung der wirtschaftlichen Aktivitäten in den ländlichen Regionen im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung

- gegenstandslos -

Politisches Ziel 3: Entwicklung einer umweltverträglichen Siedlungsstruktur nach dem Prinzip einer nachhaltigen Raumentwicklung

Das Projekt unterstützt die Forderung nach einer Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Netz des öffentlichen Verkehrs, an dem das Quartier gut angebunden ist. Durch eine Mischung der Einzelhandelsfunktion mit Wohnen und komplementären Nutzungen wird

eine flexiblere Gestaltung ermöglicht, die eine Monofunktionalität im Plangebiet vermeidet. Insgesamt unterstützt die vorliegende, punktuelle PAG-Änderung mit ihrer innerstädtischen Lage eine umweltverträgliche Siedlungsstruktur.

Politisches Ziel 4: Schaffung von Städten und Dörfern, die den sozialen Anforderungen gerecht werden, eine hohe Lebensqualität bieten und die Politik der sozialen Integration fördern

Die vorliegende PAG-Änderung ermöglicht neben der Ansiedlung von Einzelhandel und Wohnen auch eine planungsrechtliche Zulässigkeit von gastronomischen und sportlichen Einrichtungen sowie Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder. Dadurch kann z.B. eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Berufstätigkeit für die im Gebiet beschäftigten Personen erreicht werden. Die geplante Mischnutzung trägt somit zu einer Verbesserung der Lebens-/Arbeitsqualität am Standort bei.

Politisches Ziel 5: Förderung des Polyzentrismus und der dezentralen Konzentration

Mit der punktuellen Änderung des PAG kann die Stadt Esch als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie die Südregion als vernetztes Stadtsystem zusätzlich gestärkt werden. Durch die bevorzugte Lage des Plangebietes kann die Versorgung in der Umgebung dieses Stadtquartiers gesichert und entsprechende Wege verkürzt werden. Somit kann der Standort mit einer Modernisierung des bestehenden Angebotes qualitativ aufgewertet und gestärkt werden, was zur Förderung eines polyzentrischen Agglomerationsraumes der Stadt Esch beiträgt.

Politisches Ziel 6: Aufbau einer Partnerschaft Stadt – Land im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung

- gegenstandslos -

Politisches Ziel 7: Förderung der interkommunalen Kooperation auf lokaler, regionaler und grenzüberschreitender Ebene im Hinblick auf die Entwicklung von Komplementaritäten zwischen den Gemeinden

- gegenstandslos -

Handlungsfeld II „Verkehr und Telekommunikation“

Politisches Ziel 1: Reduzierung des Verkehrs durch Verkehrsvermeidung

Mit der Umwidmung des Plangebietes von einer Zone spéciale in ein städtisches Mischgebiet sowie die Vergrößerung der Wohnzone steigt das Angebot an nachgefragtem Wohnraum innerhalb der Agglomeration Esch-sur-Alzette. Dies hat insofern auf regionaler resp. nationaler Ebene direkte Auswirkungen auf die Pendlerdistanzen der Beschäftigten, da diese nun die Möglichkeit haben, in räumlicher Nähe zu ihrem Arbeitsplatz ein erhöhtes Wohnraumangebot vorzufinden. Demzufolge bedingt die zentrale Lage des Plangebietes sowohl eine gute Anbindung an den öffentlichen Transport als auch eine Reduzierung der Weglängen („kurze Wege“), was zu einer Reduzierung des MIV beitragen kann.

Desweiteren kann mit der Zulässigkeit komplementärer Nutzungen zu den bereits bestehenden Einzelhandels- und Wohnfunktionen (z.B. Kleinkinderbetreuung, Sport/ Fitness, Gastronomie) im Gebiet ein Angebot geschaffen werden, das ansonsten von den im Gebiet tätigen oder wohnenden Menschen an anderen Orten wahrgenommen werden muss. Folglich könnten diese Wege verkürzt oder gar vermieden werden, und die in der Umgebung wohnenden Menschen haben die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung.

Politisches Ziel 2: „Verlagerung des verbleibenden Verkehrs auf umweltverträgliche Verkehrsträger“

- gegenstandslos -

Politisches Ziel 3: „Gewährleistung und Verbesserung der Erreichbarkeit“

Die zentrale Lage des Standortes im Stadtgebiet gestattet bezüglich der Anbindung an den öffentlichen Transport schon heute eine gute verkehrliche Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen sowie Arbeitsstandorten (z.B. kurze Wege vom Wohnort zu den umgebenden Schulen: 3 Schulen in einem Radius von 500 m). In fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes liegen ca. ein halbes Dutzend Haltestellen, die von den folgenden Linien bedient werden:

- Linie 205 (Esch, Gare – Luxembourg, Gare)
- Linie 307 (Esch, Gare – Bettembourg, Gare)
- Linie 7 (Esch, Gare – Esch, Av. Du Rock'nRoll)

Darüber hinaus liegen das Stadtzentrum sowie der Bahnhof Esch in ca. 1,5 bis 2 km Entfernung zum Plangebiet, womit eine gute Erreichbarkeit aller städtischen Funktionen gegeben ist.

Handlungsfeld III „Umwelt und natürliche Ressourcen“

Politisches Ziel 1: Langfristiger Erhalt, Wiederherstellung und Weiterentwicklung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Funktionen der Naturräume auf der gesamten Landesebene

Da das Projekt eine nutzungsbezogene Umwidmung einer bereits als Bauland ausgewiesenen Fläche darstellt, wird kein zusätzlicher Naturraum angetastet, womit sich keine negativen Auswirkungen auf diese Zielvorstellung ergeben. Die Konversion der Fläche eines ehemaligen Baumarkts im Innenbereich kann somit Flächen an anderer Stelle einsparen (z.B. naturräumliche Flächen am Stadtrand).

Politisches Ziel 2: Eine nachhaltige Nutzung des Bodens und der naturräumlichen Ressourcen landesweit sicherstellen

Mittels der Ausweisung einer städtischen Mischnutzung in Verbindung mit städtischen Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern auf einer Brachfläche bzw. Konversionsfläche wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Nutzung des Bodens ermöglicht.

Politisches Ziel 3: Erhaltung und Entwicklung der Gebiete mit hohem ökologischen Wert und Sicherstellung ihrer Einbindung in ein funktionales ökologisches Verbundsystem

- gegenstandslos -

1.1.2 Les Plans Directeurs Sectoriels

Die ‚Plans Directeurs Sectoriels Primaires‘ (Transports, Paysages, Zones d'activités économiques und Logement) wurden im November 2014 wieder aus der Genehmigungsprozedur genommen, da die derzeit bestehende Fassung des Landesplanungsgesetzes eine verfassungskonforme Umsetzung dieser Pläne mutmaßlich verhindert hätte. Insofern wird an dieser Stelle auf einen Abgleich mit den Zielen der ‚Plans Directeurs Sectoriels Primaires‘ verzichtet.

Der Geltungsbereich der vorliegenden PAG-Modifikation ist von keiner Aussage in einem rechtskräftigen ‚Plan Directeur Sectoriel Secondaire‘ (‚Lycées‘, ‚Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles‘, ‚Décharges pour déchets inertes‘) unmittelbar betroffen.

1.1.3 Les Plans Régionaux

Um auf der Regionsebene die Interessen des Staates und der Gemeinden besser koordinieren und die nachhaltige Entwicklung der Regionen besser fördern zu können, wurde neben dem Raumplanungsgesetz vom 21. Mai 1999 auch das Instrument des ‚Plan directeur régional‘ eingeführt.

Für die ‚Région Sud‘ als eine von 6 Planungsregionen im Großherzogtum haben die betroffenen 12 (heute 11) Gemeinden mit der Unterzeichnung einer ersten Absichtserklärung ihre Bereitschaft zum Ausdruck gebracht, einen Plan directeur régional gemäß Raumplanungsgesetz auf den Weg zu bringen. Mit der Gründung des Gemeindesyndikats PRO-SUD 2003 wurde der organisatorische Rahmen für die Bildung einer Südregion gegeben. Es ist jedoch wohl beabsichtigt, dass die ‚Plans régionaux‘ mit der Novellierung des Raumplanungsgesetzes wegfallen werden.

1.1.4 Les Plans d'occupation du sol

Der Geltungsbereich des vorliegenden Projektes ist von keinem Plan d'occupation du sol betroffen.

1.1.5 Sonstige nationale und regionale Planungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Projektes ist von keinen sonstigen übergeordneten Planungen betroffen.

1.4 Hauptphasen der Ausführung [Principales phases d'exécution]

Eine Phasierung der baulichen Nutzungen sowie der verkehrlichen Erschließung des Planungsgebiets ist wahrscheinlich – aufgrund der Größe des Gebietes und der Tatsache, dass 2 Zonierungen geplant sind. Entsprechend wird die Ausführung voraussichtlich in 2 Phasen erfolgen: Die Bebauung der Zone HAB-2 soll erst in Angriff genommen werden, nachdem eine Bebauung des Secteur commercial ‚Op der Haart‘ erfolgt ist.

Eine Phasierung wird mittels des PAG planungsrechtlich aber nicht vorgegeben, um keine unerwünschte Blockade der Entwicklung zu verursachen.

Annexe: Orientations fondamentales du PAG (tableau)

Refonte générale du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>Esch-sur-Alzette</u>	N° de référence (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Esch-sur-Alzette</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement	_____
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	<u>Rue de Mondercange</u>	Date du vote du conseil communal	_____
		surface brute	<u>4,09</u> ha	Date d'approbation ministérielle	_____

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :			
Région	<u>Sud</u>	Commune de	<u>Esch-sur-Alzette</u>	Surface brute du territoire	<u>1.435</u> ha
CDA	<input checked="" type="checkbox"/>	Localité de	<u>Esch-sur-Alzette</u>	Nombre d'habitants	<u>33.286</u> hab.
Signataire de la convention "pacte logement"	<input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de	<u>Lallange</u>	Nombre d'emplois	<u>13.155</u> empl.
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input checked="" type="checkbox"/>			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
		Remarques éventuelles			
		Nombre d'habitants de l'année 2015 (selon: www.statistiques.public.lu)			
		Nombre d'emplois de l'année 2014 (selon: www.statistiques.public.lu)			

Potentils de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	<u>100</u> m ²
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,1</u> hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	- m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	- m ²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	<u>0,00</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
dans les nouveaux quartiers [NQ]						
zones d'habitation	<u>1,38</u>	<u>303</u>	<u>0,9</u>			
zones mixtes			<u>0,0</u>			
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics						
zones de sports et de loisirs						
TOTAL [NQ]	<u>1,38</u>	<u>303</u>	<u>0,9</u>	-	-	-
TOTAL [NQ] + [QE]	<u>1,38</u>	<u>303</u>	<u>0,9</u>	-	-	-

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)

Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages	<u>0</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>104,3</u> log / ha brut
Densité de ménages	<u>0,0</u> u / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<u>0,0</u> log / ha brut

Phasage

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<u>0,00</u>	-	-	<u>0</u>	-	-	-	-	-

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>0</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<u>0</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>0</u> ha		

Teil 2 – Projet de Modification du Plan d'Aménagement Général

2.1 Champ d'application

La présente modification ponctuelle s'applique aux terrains tels qu'ils sont délimités sur la partie graphique du présent projet de modification du PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Les terrains concernés au lieu-dit 'Rue de Mondercange' sont limités par la Rue de Cologne au nord, la Rue de Mondercange à l'est et le Boulevard Gr.-D. Charlotte au sud.

Sont concernées les parcelles suivantes:

Section B de Lallange à Esch-sur-Alzette

Numéro Parcelle	Propriétaire	Contenance
192/3500	Op der Hart I S.à.r.l. & Cie. S.e.c.s.	34.799 m ²
192/3501	Op der Hart I S.à.r.l. & Cie. S.e.c.s.	2.326 m ²
192/3502	Op der Hart I S.à.r.l. & Cie. S.e.c.s.	3.540 m ²

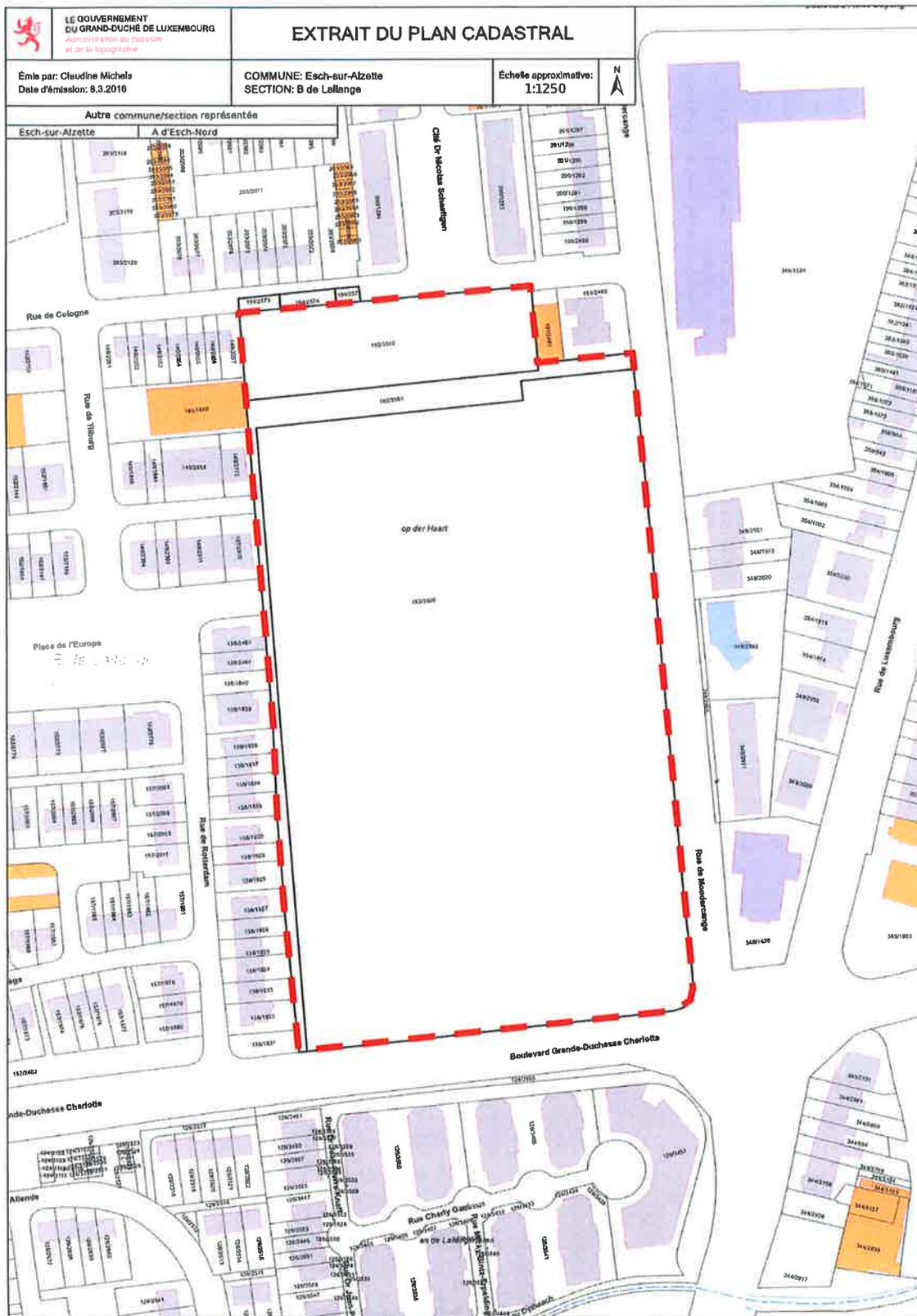


Abb. 8: Parcelles concernées par la Modification ponctuelle du PAG (Fond de plan: extrait du plan cadastral, Administration du cadastre et de la topographie, 08.03.2016 – coloration par a+a)

2.2 Modification envisagée

1.1.1 Changement des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zone spéciale (ZS) → 'Secteur commercial Op der Haart' (loi de 1937)

La modification ponctuelle du PAG porte sur un classement d'un terrain situé actuellement en 'Zone spéciale' (ZS) (Art. 3.3 du PAG en vigueur de la Ville d'Esch) en 'Secteur commercial Op der Haart'.

Zone spéciale (ZS, loi de 2004) → Zone d'habitation 2bis (HAB-2bis, loi de 2011)

La modification ponctuelle du PAG porte sur un classement d'un terrain situé actuellement en 'Zone spéciale' (ZS) (Art. 3.3 du PAG en vigueur de la Ville d'Esch) en 'Zone d'habitation 2bis' (HAB-2bis, selon Art. 9 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Zone d'isolement et de transition (ZIT, loi de 2004) → Zone d'habitation 2bis (HAB-2bis, loi de 2011)

La modification ponctuelle du PAG porte sur un classement d'un terrain situé actuellement en 'Zone d'isolement et de transition' (ZIT) (Art. 3.3 du PAG en vigueur de la Ville d'Esch) en 'Zone d'habitation 2bis' (HAB-2bis, selon Art. 9 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Zone d'habitation 2 (HAB-2, loi de 2004) → Zone d'habitation 2bis (HAB-2bis, loi de 2011)

La modification ponctuelle du PAG porte sur un classement d'un terrain situé actuellement en 'Zone d'habitation 2' (HAB-2) (Art. 3.3 du PAG en vigueur de la Ville d'Esch) en 'Zone d'habitation 2bis' (HAB-2bis, selon Art. 9 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

1.1.2 Les zones superposées

Zones de servitude 'urbanisation' type 1 – zone tampon (ZSU 1)

Des parties du 'Secteur commercial Op der Haart' et de la 'Zone HAB-2bis' seront superposées par des 'Zones de servitude 'urbanisation' type 1 – zone tampon' (ZSU 1, selon Art. 31 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Couloir pour projets de mobilité douce

Des parties de la 'Zone HAB-2bis' seront superposées par un couloir pour projets de mobilité douce (selon Art. 31 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP 'nouveau quartier'

La 'Zone HAB-2bis' sera superposée par une zone faisant l'objet d'un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' (PAP 'NQ', selon Art. 38 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

2.3 Partie graphique

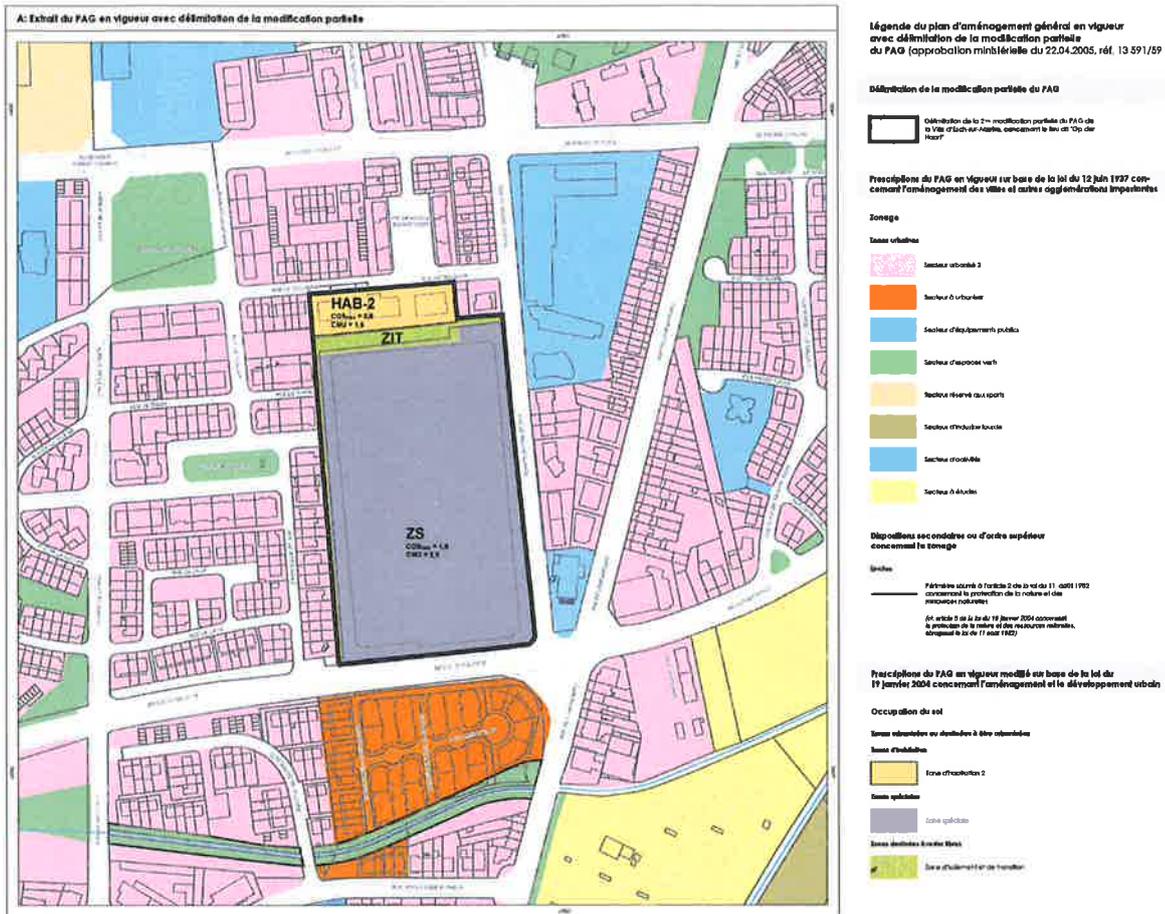
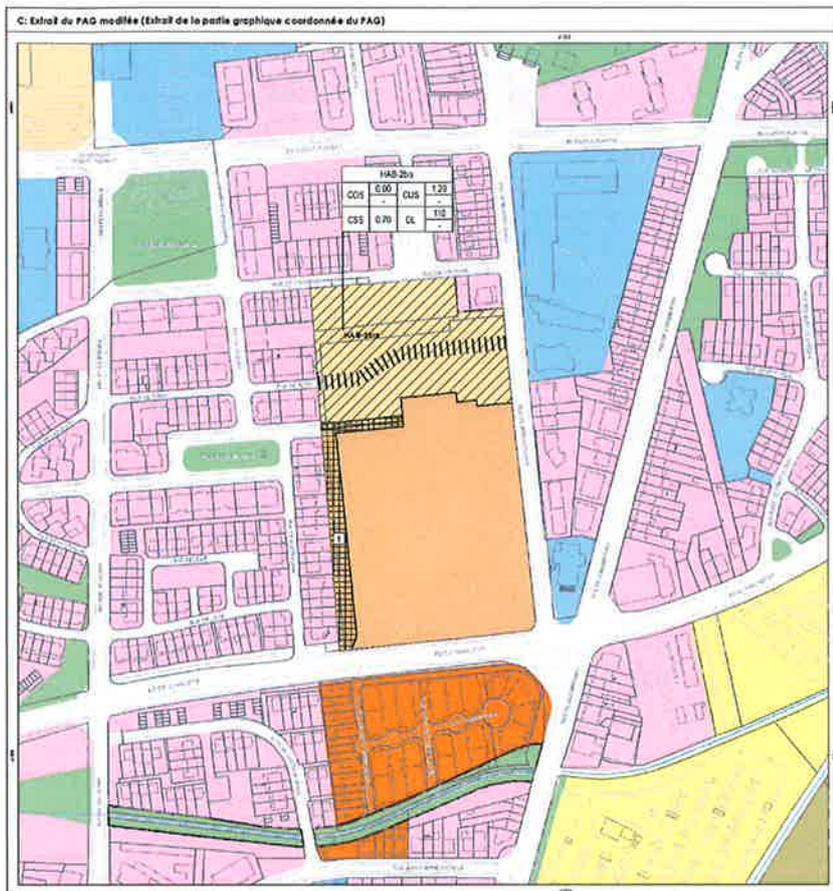


Abb. 9: Extrait du PAG en vigueur (source: a+a)



Modification partielle du plan d'aménagement général

Arrêté en date du 12 Juin 1987 concernant l'aménagement des villes et communes importantes

Zonage

Zone urbaine
 Secteur commercial C1 ou H1

Arrêté en date du 28 Juillet 2011 portant la loi modifiée du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement local

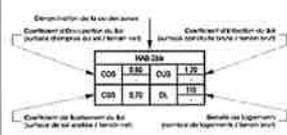
Zones de base

Zone urbaine ou destinée à être urbanisée

Zones d'habitation

Zone d'habitation 2 bis

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol (pour la zone soumise à un plan d'aménagement particulier à nouveau appliqué)



Dispositions relatives à l'exécution du PAG

Dans les zones

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone de service "urbain", type 1 - zone banlieue
- Contrôle pour projets de mobilité douce

Fond de carte

Fond de carte: Base dérivée de la ville d'Orléans-Val-de-Loire. © Origine: IGN, Ville d'Orléans-Val-de-Loire. Ce fond de carte est à disposition de la ville d'Orléans-Val-de-Loire. Arrêté en date du 28 Juillet 2011. Arrêté en date du 12 Juin 1987. Base de données: base dérivée de la ville d'Orléans-Val-de-Loire.

Abb. 10: Extrait du PAG modifié (source: a+a)

2.4 Partie écrite

Le chapitre existant 3.3 (pages 27-29) de la 'Version coordonnée de la partie écrite du Plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette' (avec dernière modification concernant le site Nonnewisen approuvée par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 29 septembre 2010) sera remplacé par les dispositions suivantes:

3.3 59C/005/2016 – 2^e Modification ponctuelle concernant le site 'Op der Haart'

Pour garantir un développement urbain judicieux du site sis au lieu-dit 'Op der Haart' (parcelles 192/3500, 192/3501, 192/3502 de la section B de Lallange), compatible avec les objectifs de la politique d'aménagement du territoire du Grand-Duché de Luxembourg, les terrains actuellement classés en 'Zones d'habitation 2', en 'Zones spéciales' et en 'Zones d'isolement et de transition' conformément à la 1^{re} Modification ponctuelle du PAG concernant le site 'Op der Haart' (référence: 59C/002/2009, approuvé le 23.08.2010 par le Ministre de l'Intérieur) sont reclassés en 'Zones d'habitation 2 bis' et en 'Secteur commercial Op der Haart' conformément à la « Loi du 28 juillet 2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain » et au « Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Dispositions générales

La modification ponctuelle du PAG se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite, les deux se complétant réciproquement. La zone de modification ponctuelle du PAG se situe dans le quartier de Lallange et couvre le lieu-dit 'Op der Haart' avec les parcelles 192/3500, 192/3501 et 192/3502 de la section B de Lallange.

La Modification ponctuelle du PAG 'Op der Haart' crée des nouvelles zones d'occupation du sol conformes aux dispositions du « Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général ». Ces zones s'appliquent uniquement aux terrains inclus dans le périmètre de la modification ponctuelle du PAG.

Zones communales introduites par la modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette

1. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

1.1 Composition

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées comprennent:

- une zone d'habitation 2bis (HAB-2bis),
- un secteur commercial Op der Haart.

1.2 Zone d'habitation 2bis (HAB-2bis)

HAB-2 bis

Selon article 11 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général

La zone d'habitation 2bis est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' exécutant une zone d'habitation 2bis, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

1.3 Secteur commercial 'Op der Haart'

Selon article 8 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général disant que « la création de nouvelles zones est admise moyennant une motivation dûment fondée ».

Le secteur commercial 'Op der Haart' est principalement destinée aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux.

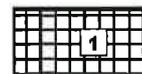
Des logements, des services et des activités de loisirs y sont également admis. La mixité des fonctions urbaines est souhaitée.

Pour préciser le degré d'utilisation du sol, le secteur commercial 'Op der Haart' doit respecter les prescriptions dimensionnelles suivantes:

- La distance des constructions sur les limites de propriété sera de minimum 6 (six) mètres par rapport à la limite d'une voie publique et de minimum 4 (quatre) mètres sur les autres limites. Exceptionnellement au coin des rues Boulevard Grande-Duchesse-Charlotte et Rue de Mondercange la distance des constructions par rapport à la limite d'une voie publique peut être réduite à cause des futurs projets de trafics.
- Les constructions peuvent avoir au maximum 4 (quatre) niveaux pleins + 4 (quatre) niveaux en sous-sol.
- Seules les toitures plates sont admises.
- La hauteur à l'acrotère maximale admissible est de 15 (quinze) mètres.
- Les emplacements de stationnement sont à réaliser à l'intérieur des constructions principales sous forme de parkings souterrains. Le nombre d'emplacements est soumis aux prescriptions de l'article 12 du règlement sur les bâtisses de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

2. Les zones superposées

2.1 Zone de servitude 'urbanisation' type 1 – zone tampon



Selon article 31 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones de servitude 'urbanisation' comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

La zone de servitude 'urbanisation' type 1 – zone tampon (ZSU 1) est destinée à constituer une zone tampon entre les quartiers d'habitation et les autres zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Au minimum 80% de la surface totale de la zone de servitude 'urbanisation' type 1 – zone tampon doit être couverte de végétation issue de plantes indigènes. Seuls des chemins piétons et des aménagements relatifs à l'installation d'infrastructures de réseaux y sont autorisés.

2.2 Servitude 'Couloir pour projets de mobilité douce'



Selon article 32 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général

La servitude 'Couloirs pour projets de mobilité douce' se rapport à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation. Elle contient des chemins destinés à la mobilité douce.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier.

2.3 Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier'



Selon article 38 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier 'nouveau quartier'.

Référence: 59C/1005/2016
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27.07.2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch